

Exposé

Einfamilienhaus in Linz am Rhein

Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und beeindruckendem Fernblick in Toplage



Objekt-Nr. OM-432990

Einfamilienhaus

Verkauf: **829.000 €**

53545 Linz am Rhein
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	393,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	250,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Anwesen vereint Lagequalität, Ausstattung, Energieeffizienz und architektonische Großzügigkeit auf höchstem Niveau. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – hier investieren Sie in eine Immobilie mit Seltenheitswert, stabiler Renditekomponente und außergewöhnlicher Lebensqualität.

In begehrter Wohnlage am Rhein zwischen Koblenz und Bonn befindet sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in privilegierter, unverbaubarer Aussichtslage. Die Kombination aus ruhigem, naturnahem Umfeld, unverbaubarem Weitblick sowie gleichzeitig hervorragender Anbindung macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit am Markt. Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen – mit täglichem Panorama über Eifel und Ahrtal.

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine besonders hochwertige und durchdachte Ausstattung mit Fokus auf Komfort, Energieeffizienz und Wohnqualität.

Hervorzuheben ist die hervorragende Energieeffizienzklasse A+, die bereits unabhängig von der installierten Photovoltaikanlage erreicht wird.

Zusätzlich sorgt die moderne Photovoltaikanlage mit ca. 10 kW Leistung und Speicher für nachhaltige Energieversorgung und langfristige Kostenersparnis.

Sämtliche Außenflächen wie Balkon, Terrassen und Dachterrasse sind mit zeitlosem, pflegeleichtem WPC-Belag ausgestattet und bieten langlebige Qualität bei minimalem Wartungsaufwand.

Ein stilvoller Kaminofen schafft im Wohnbereich eine besonders angenehme Wohnatmosphäre und unterstreicht den gehobenen Wohnkomfort.

Edle Milchglaselemente im Innen- und Außenbereich sorgen für ein modernes, lichtdurchflutetes Ambiente bei gleichzeitig hoher Privatsphäre. Das Elternschlafzimmer im Erdgeschoss verfügt über ein komfortables Bad en Suite und bietet damit ein Plus an Wohnluxus und Alltagstauglichkeit.

Die separate Einliegerwohnung stellt nicht nur zusätzlichen Wohnraum dar, sondern generiert durch bestehende Vermietung stabile Einnahmen. Abgerundet wird die Ausstattung durch eine zentrale Staubsaugeranlage, massiv errichtete Bauweise mit Dämmung sowie hochwertige Materialien und eine insgesamt sehr solide und wertbeständige Bauausführung im gesamten Objekt.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Dieses Anwesen vereint Lagequalität, Ausstattung, Energieeffizienz und architektonische Großzügigkeit auf höchstem Niveau. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – hier investieren Sie in eine Immobilie mit Seltenheitswert, stabiler Renditekomponente und außergewöhnlicher Lebensqualität.

Lage

In absolut begehrter Wohnlage zwischen Koblenz und Bonn befindet sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in privilegierter Aussichtslage. Die Kombination aus ruhigem, naturnahem Umfeld, unverbaubarem Weitblick sowie gleichzeitig hervorragender Anbindung macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit am Markt. Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen – mit täglichem Panorama über Eifel und Ahrtal.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



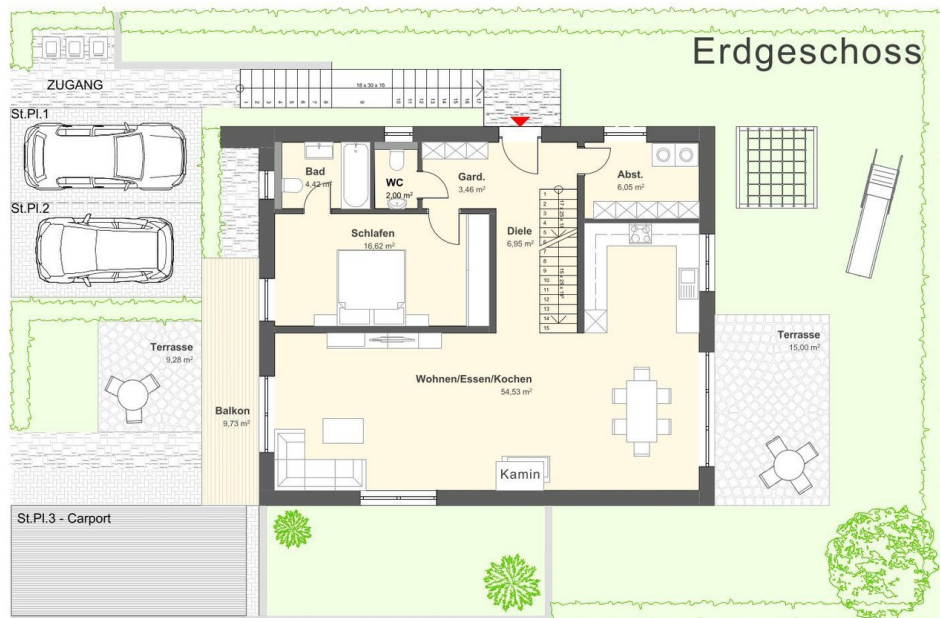
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

